

Súd: Najvyšší správny súd SR  
Spisová značka: 6Svk/27/2022  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 4020200157  
Dátum vydania rozhodnutia: 23. 11. 2023  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Katarína Benczová  
ECLI: ECLI:SK:NSSSR:2023:4020200157.1

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Najvyšší správny súd Slovenskej republiky ako kasačný súd v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Kataríny Benczovej a členov senátu JUDr. Michala Dzurdzika, PhD. (sudca spravodajca) a JUDr. Zuzany Šabovej, PhD. v právnej veci žalobcu: Poľnohospodárska Pôda s.r.o., Sibírska 55, Bratislava, IČO: 44 138 369, zastúpeného advokátskou kanceláriou LawService, s.r.o., Stráž 223, Zvolen, IČO: 36 861 723, proti žalovanému: Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky, Chlumeckého 2, Bratislava, IČO: 00 166 260, za účasti: A. C., H.. XX.XX.XXXX, Q. XXX/XX, F., o správnej žalobe zo dňa 30.03.2020 proti rozhodnutiu žalovaného č. VoÚ 58/2019/JA zo dňa 28.01.2020, o kasačnej sťažnosti žalobcu proti právoplatnému rozsudku Krajského súdu v Nitre, č. k. 11S/46/2020-158 zo dňa 22.02.2022, takto

### rozhodol:

- I. Najvyšší správny súd Slovenskej republiky kasačnú sťažnosť z a m i e t a .
- II. Žalovanému a ďalšiemu účastníkovi sa právo na náhradu trov konania n e p r i z n á v a .

### odôvodnenie:

#### I. Konanie pred správnym súdom

1. Napadnutým rozsudkom č. k. 11S/46/2020-158 zo dňa 22.02.2022 Krajský súd v Nitre postupom podľa § 190 zákona č. 162/2015 Z. z. Správneho súdneho poriadku (ďalej aj „SSP“) zamietol žalobu, ktorou sa žalobca domáhal zrušenia rozhodnutia žalovaného č. VoÚ 58/2019/JA zo dňa 28.01.2020, ktorým bolo potvrdené rozhodnutie č. V 5241/2015-45 zo dňa 05.04.2019. Prvostupňovým rozhodnutím podľa ust. § 31 ods. 3 zákona č. 162/1995 Z. z. bol zamietnutý návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností na základe kúpnej zmluvy č. 2015/6/A46 v znení dodatku č. 1 uzavretej medzi A. C. ako predávajúcim a žalobcom ako kupujúcim. Proti tomuto rozhodnutiu podal žalobca odvolanie zo dňa 02.05.2019.

2. Správny súd v rozsudku konštatoval, že o návrhu zo dňa 24.06.2015 na zápis vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností a povolenie vkladu (ďalej len návrh zo dňa 24.06.2015) na základe kúpnej zmluvy zo dňa 18.06.2015 rozhodol správny orgán prvého stupňa prvýkrát dňa 28.07.2015 tak, že povolil vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností k nehnuteľnosti v katastrálnom území F. zapísanej ako parc. registra C KN č. 3040 v prospech žalobcu. Po podaní protestu prokurátora zo dňa 11.09.2015 proti tomuto rozhodnutiu Okresný úrad Nitra, odbor opravných prostriedkov, referát katastra nehnuteľností rozhodol rozhodnutím pod č. UPo 9/2015-6, OU-NR-OOP-2015/038121-6 k: Pd 172/15/4403-3, V 5241/2015 zo dňa 13.10.2015 tak, že protestu vyhovel a zrušil protestom napadnuté rozhodnutie zo dňa 28.07.2015. Následne, po zrušení rozhodnutia správneho orgánu prvého stupňa zo dňa 28.07.2015 bol A. C. naďalej zapísaný ako vlastník parc. č. 3040 v katastrálnom území F., čo preukazuje LV č. XXXX zo dňa 17.02.2016 a správny orgán prvého stupňa vydal rozhodnutie č. V 5241/2015-18 zo dňa 17.02.2016, ktorým konanie vo veci návrhu zo dňa 24.06.2015 na vklad vlastníckeho práva na základe kúpnej zmluvy

zo dňa 18.06.2015 zastavil podľa ust. § 31b ods. 1 písm. f/ zákona č. 162/1995 Z. z., teda z dôvodu, že účastník konania v určenej lehote neodstránil nedostatky návrhu na vklad, prípadne jeho príloh. Na základe odvolania žalobcu zo dňa 03.03.2016 vo veci rozhodoval odvolací orgán, t. j. Okresný úrad Nitra odbor opravných prostriedkov referát katastra nehnuteľností, ktorý rozhodnutím zo dňa 17.05.2016 zamietol odvolanie žalobcu a potvrdil rozhodnutie zo dňa 17.02.2016. Žalobca podal na tunajšom súde žalobu (konanie sa viedlo pod sp. zn. 11S/171/2016) proti rozhodnutiu odvolacieho orgánu zo dňa 17.05.2016, o ktorej súd rozhodol rozsudkom č. k. 11S/171/2016-85 zo dňa 14.02.2018 tak, že zrušil rozhodnutie Okresného úradu Nitra odboru opravných prostriedkov referátu katastra nehnuteľností zo dňa 17.05.2016 a rozhodnutie Okresného úradu Nitra, katastrálneho odboru zo dňa 17.02.2016 a vec mu vrátil na ďalšie konanie. Proti tomuto rozsudku podal žalovaný kasačnú sťažnosť, o ktorej rozhodol Najvyšší súd SR rozsudkom v konaní pod sp. zn. 4Sžrk/19/2018 zo dňa 15.01.2019 tak, že kasačnú sťažnosť žalovaného zamietol. Rozsudok nadobudol právoplatnosť dňa 15.02.2019. Uvedený procesný postup znamená, že katastrálne konanie nebolo právoplatne ukončené a povinnosťou správneho orgánu prvého stupňa bolo opätovne rozhodnúť v konaní o návrhu zo dňa 24.06.2015 na základe kúpnej zmluvy zo dňa 18.06.2015, ktoré konanie sa viedlo na správnom orgáne prvého stupňa pod zn. V 5241/2015.

3. Správny orgán prvého stupňa, t. j. Okresný úrad Nitra katastrálny odbor rozhodol opätovne vo veci návrhu zo dňa 24.06.2015 na základe kúpnej zmluvy zo dňa 18.06.2015 rozhodnutím pod č. V 5241/2015-45 dňa 05.04.2019 (tretíkrát) tak, že návrh na vklad práva do katastra nehnuteľností zamietol podľa ust. § 31 ods. 3 zákona č. 162/1995 Z. z. Pri svojom opätovnom rozhodovaní musel prihliadať na nasledovné skutočnosti, ktoré sa týkali parc. č. 3040 v katastrálnom území F. a ktoré nastali po podaní návrhu zo dňa 24.06.2015, o ktorom sa viedlo konanie pod zn. V 5241/2015. Jednou z najdôležitejších skutočností bolo zistenie, že v priebehu začatého katastrálneho konania pod zn. V 5241/2015 bola správnomu orgánu prvého stupňa dňa 22.07.2015 doručená žiadosť Ministerstva hospodárstva SR zo dňa 20.07.2015 o zápis predkupného práva štátu, prílohou ktorého bol zoznam pozemkov podľa katastrálnych území, na ktorých je potrebné vykonať zápis predkupného práva štátu a osvedčenie č. 20801/2015-1000-33509 zo dňa 13.07.2015 o tom, že stavba „Vybudovanie strategického parku“ je významnou investíciou a jej uskutočnenie je vo verejnom záujme. Z predmetnej žiadosti o zápis predkupného práva štátu a z pripojených listín vyplýva, že vláda SR uznesením č. 401/2015 zo dňa 08.07.2015 schválila návrh na vydanie osvedčenia o významnej investícii. Prílohou č. 1 k tomuto osvedčeniu je zoznam pozemkov nachádzajúcich sa v katastrálnom území T., T., Z., F. (medzi ktorými bol uvedený i pozemok registra „C“ ako parc. č. 3040 - orná pôda o výmere 15.749 m<sup>2</sup>, čo nebolo sporné). Žiadosť Ministerstva hospodárstva SR zo dňa 20.07.2015 o zápis predkupného práva štátu v súlade so zákonom č. 175/1999 Z. z. o niektorých opatreniach týkajúcich sa prípravy významných investícií a o doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej aj zákon č. 175/1999 Z. z.) k tam uvedeným pozemkom bola zaevidovaná na správnom orgáne prvého stupňa pod zn. Z 5113/2015 a tento spis Okresný úrad Nitra, katastrálny odbor správnomu súdu i predložil v konaní vedenom na tunajšom súde pod sp. zn. 11S/16/2016, pričom táto skutočnosť je súdu známa z jeho predchádzajúcej rozhodovacej činnosti vo veci správnej žaloby týkajúcej sa žalobcu a žalovaného, ktorým bol Okresný úrad Nitra, resp. správnych žalôb, kde ako žalobkyňa vystupovala fyzická osoba S. Z. a žalovaným bol Okresný úrad Nitra.

4. Z uvedeného podľa súdu vyplýva, že s poukazom na ust. § 3 ods. 5 vyššie citovaného zákona v znení účinnom od 07.07.2015 vzniklo dňom 08.07.2015 predkupné právo štátu k pozemkom, na ktorých sa má realizovať významná investícia a ktoré boli identifikované v prílohe č. 1 k osvedčeniu zo dňa 13.07.2015, pričom je nesporné, že sa medzi nimi nachádza i pozemok registra „C“ ako parc. č. 3040 v katastrálnom území F. a správny orgán prvého stupňa (Okresný úrad Nitra katastrálny odbor) získal vedomosť o existencii tohto práva najneskôr dňa 22.07.2015. Napriek tejto nespornej skutočnosti vyplývajúcej zo spisu č. Z 5113/2015, správny orgán prvého stupňa postupoval tak, že dňa 28.07.2015 vydal rozhodnutie, ktorým povolil vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností k nehnuteľnosti v katastrálnom území F. zapísanej ako pozemok registra „C“ parc. č. 3040 v prospech žalobcu a bez toho, aby sa zaoberal existenciou predkupného práva štátu, resp. z predloženého administratívneho spisu nevyplýva a nie je zdokumentované, či vôbec pri svojom rozhodovaní posudzoval i túto skutočnosť.

5. Podľa správneho súdu z ust. § 31 ods. 1 zákona č. 162/1995 Z. z. v znení neskorších predpisov účinnom do 30.06.2016 vyplývali pre okresný úrad katastrálny odbor ako správny orgán prvého stupňa rozsiahle povinnosti pri rozhodovaní o návrhu na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností a do jeho kompetencie pri rozhodovaní o vklade patrilo okrem iného skúmať i to, či predávajúci bol oprávnený nakladať s nehnuteľnosťou, resp., či zmluvná voľnosť alebo právo nakladať s nehnuteľnosťou neboli obmedzené, či zmluva neodporuje zákonu, či zákon neobchádza, či sa neprieči dobrým mravom a taktiež bolo jeho povinnosťou prihliadať aj na skutkové a právne skutočnosti, ktoré by

mohli mať vplyv na povolenie vkladu. Vyššie uvedené ustanovenie v znení účinnom do 30.06.2016 obsahovalo odkaz napr. na zákon č. 511/1992 Zb. o správe daní a poplatkov a o zmenách v sústave územných finančných orgánov v znení neskorších predpisov, zákon č. 233/1995 Z. z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti (Exekučný poriadok) a o zmene a doplnení ďalších zákonov v znení neskorších predpisov, Občiansky súdny poriadok, zákon č. 328/1991 Zb. o konkurze a vyrovnaní v znení neskorších predpisov. Jedná sa teda o demonštratívny výpočet právnych predpisov, na ktoré odkazuje ust. § 31 ods. 1 katastrálneho zákona. Predkupné právo štátu k nehnuteľnosti parc. č. 3040 v katastrálnom území F. vzniklo zo zákona dňa 08.07.2015, teda následne po uzavretí kúpnej zmluvy zo dňa 18.06.2015 medzi A. C. a žalobcom, pričom správny orgán prvého stupňa sa o jeho existencii dozvedel dňa 22.07.2015, napriek tomu však z týchto skutočností pri svojom rozhodovaní dňa 28.07.2015 (keď povolil vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností v prospech žalobcu) vyvodil záver o dôvodnosti povolenia vkladu. Pokiaľ sa správny orgán prvého stupňa s existenciou zákonného predkupného práva štátu k vyššie označenej nehnuteľnosti, ktoré vzniklo dňa 08.07.2015 priamo na základe zákona č. 175/1999 Z. z., žiadnym spôsobom nezaoberal a nevysporiadal, resp. vysporiadanie sa s touto skutočnosťou z predloženého administratívneho spisu a ani z rozhodnutia o povolení vkladu vlastníckeho práva nevyplývalo, podľa názoru správneho súdu pochybil, čo znamená, že protest prokurátora proti rozhodnutiu správneho orgánu prvého stupňa zo dňa 28.07.2015 bol potom podaný dôvodne a v záujme odstránenia tohto pochybenia.

6. Najvyšší súd SR sa otázkou predkupného práva zaoberal i v ďalších svojich rozsudkoch (napr. v konaní pod sp. zn. 3Sžrk/5/2017 zo dňa 30.05.2018, sp. zn. 4Sžrk/3/2018 zo dňa 03.07.2018, sp. zn. 10Sžrk/6/2018 zo dňa 24.10.2018, sp. zn. 2Sžrk/18/2018 zo dňa 12.12.2018, sp. zn. 8Sžrk/8/2018 zo dňa 12.12.2018), v ktorých tento súd ako kasačný súd zaujal jednotný právny názor k problematike predkupného práva štátu, pričom tieto rozsudky vychádzali z rozsudku v konaní pod sp. zn. 6Sžrk/3/2018 zo dňa 18.05.2018 publikovaného v Zbierke stanovísk NS a súdov SR č. 6/2018 pod č. 54/2018.

7. V predmetnej veci správny orgán prvého stupňa (rovnako ako i žalovaný) vychádzali z rozsudku Najvyššieho súdu SR v konaní pod sp. zn. 4Sžrk/19/2018 zo dňa 15.01.2019, ktorý sa týkal práve nehnuteľnosti parc. č. 3040 v katastrálnom území F. a konania vedeného na správnom orgáne prvého stupňa pod č. V 5241/2015 (vo veci návrhu na zápis vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností a povolenie vkladu na základe kúpnej zmluvy zo dňa 18.06.2015 medzi predávajúcim A. C. a žalobcom). V tomto rozsudku Najvyšší súd SR mal za preukázané, že správny orgán prvého stupňa v čase svojho rozhodovania o povolení vkladu vlastníckeho práva k vyššie špecifikovaným nehnuteľnostiam (28.07.2015) disponoval informáciou o vzniku predkupného práva štátu vo vzťahu k predmetným pozemkom. Najvyšší súd Slovenskej republiky zároveň v tejto súvislosti konštatoval, že zastáva obdobný názor, ako Krajský súd v Nitre, a to, že vychádzajúc zo znenia ustanovenia § 31 ods. 1 katastrálneho zákona, bolo povinnosťou správneho orgánu, rozhodujúceho o povolení vkladu vlastníckeho práva, obligatórne prihliadať na existenciu zákonného predkupného práva štátu, ako aj skúmať skutočnosť, či štát predkupné právo uplatnil. Predmetný záver potvrdzuje aj rozhodovacia prax Najvyššieho súdu Slovenskej republiky, ktorý vo svojich rozhodnutiach opakovane zhodne konštatoval, že správny orgán je pri rozhodovaní o návrhu na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností povinný prihliadať aj na existenciu predkupného práva štátu a toto právo posudzovať ako skutkovú a právnu skutočnosť, ktorá by mohla mať vplyv na povolenie vkladu (rozsudky Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 4Sžrk/3/2018 zo dňa 03.07.2018, sp. zn. 6Sžrk/3/2018 zo dňa 18.05.2018, sp. zn. 3Sžrk/5/2017 zo dňa 30.05.2018, sp. zn. 1Sžr/103/2012 zo dňa 09.04.2013).

8. Ďalej musel správny orgán prvého stupňa prihliadať a správne i prihliadal na tú skutočnosť, že po zrušení rozhodnutia správneho orgánu prvého stupňa č. V 5241/15 zo dňa 28.07.2015 (o povolení vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností v prospech žalobcu) rozhodnutím č. UPO 9/2015-6, OUNR-OOP-2015/038121-6 zo dňa 13.10.2015, potvrdeným rozhodnutím č. LPO-7995/2015/SI zo dňa 17.12.2015, bol ako vlastník parc. č. 3040 v katastrálnom území F. opätovne zapísaný jej pôvodný vlastník A. C., čo preukazuje i LV č. XXXX zo dňa 17.02.2016. Následne potom Okresný úrad Nitra, katastrálny odbor rozhodnutím č. V5088/16 zo dňa 15.06.2016 rozhodol o povolení vkladu vlastníckeho práva v prospech spoločnosti MH Invest, s.r.o., a to na základe kúpnej zmluvy č. 30203/4682/2015/Lužianky/007/3461 zo dňa 02.03.2016 medzi predávajúcim A. C. a kupujúcim MH Invest, s.r.o. Právne účinky vkladu nastali dňa 15.06.2016, čo znamená, že predávajúci podľa kúpnej zmluvy zo dňa 18.06.2015 prestal byť vlastníkom predmetnej nehnuteľnosti a nemohol ňou ďalej disponovať. Z geometrického plánu č. 80/2016, ako i identifikácie parciel vyplývalo, že parc. č. 3040 bola rozdelená a časť parcely bola zahrnutá v parcele č. 3016/1 a časť v parcele č. 3040.

9. Rozhodnutím č. V 6219/16 zo dňa 24.06.2016 správny orgán prvého stupňa povolil vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností k tam uvedeným nehnuteľnostiam aj v katastrálnom území F. v prospech

spoločnosti MH Invest II, s.r.o. a následne bolo vydané rozhodnutie o vyvlastnení zo dňa 18.08.2016 a rozhodnutím č. 5116/2018 zo dňa 20.06.2018 správny orgán prvého stupňa povolil vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností k tam uvedeným nehnuteľnostiam (parc. č. 2844, 2858/3, 3016/1 a č. 3040) v prospech spoločnosti Gestamp Nitra, s. r. o. na základe kúpnej zmluvy zo dňa 05.06.2018 uzavretej medzi MH Invest, s.r.o. ako predávajúcim a spoločnosťou Gestamp Nitra, s. r. o. ako kupujúcim. Podľa identifikácie stavu parc. č. 3040 vypracovanej dňa 12.03.2019 táto parcela bola identifikovaná podľa registra C KN ako parc. č. 3016/1 - časť vo výmere 51.270 m<sup>2</sup> a ako parc. č. 3040 - časť vo výmere 106.354 m<sup>2</sup> a podľa LV č. XXXX zo dňa 11.03.2019 bola spoločnosť Gestamp Nitra, s. r. o. zapísaná ako vlastník nehnuteľností s parc. č. 2844, 2858/3, 3016/1 a č. 3040 v katastrálnom území F. (LV č. XXXX zo dňa 11.03.2020). Na všetky tieto skutočnosti musel prihladať a správne aj prihladal správny orgán prvého stupňa pri opätovnom rozhodovaní o návrhu zo dňa 24.06.2015 na vklad práva k parc. č. 3040 v katastrálnom území F. do katastra nehnuteľností podanom na základe kúpnej zmluvy zo dňa 18.06.2015.

10. Je potrebné zdôrazniť, že prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnosti má v podstate dve fázy. Zmluva, na základe ktorej má dôjsť k prevodu vlastníckeho práva k nehnuteľnosti je platná po podpísaní jej účastníkmi (ak nie sú iné dôvody jej absolútnej neplatnosti), ale k nadobudnutiu vlastníckeho práva dochádza až vkladom do katastra nehnuteľností (rozsudok Najvyššieho súdu SR v konaní pod sp. zn. 1Sžr/15/2012). Z uvedeného vyplýva, že ani žalobca uzavretím kúpnej zmluvy zo dňa 18.06.2015 nenadobudol vlastnícke právo k tam uvedenej nehnuteľnosti a správny orgán, ktorý konal o návrhu na vklad vlastníckeho práva mal s poukazom na ust. § 31 ods. 1 katastrálneho zákona okrem iného skúmať i to, či predávajúci bol oprávnený nakladať s nehnuteľnosťou, resp., či zmluvná voľnosť alebo právo nakladať s nehnuteľnosťou neboli obmedzené, či kúpna zmluva neodporuje zákonu, či zákon neobchádza a či sa neprieči dobrým mravom a taktiež mal prihladať na všetky skutočnosti, ktoré existovali v čase jeho tretieho rozhodovania (prvýkrát dňa 28.07.2015 - povolenie vkladu, druhýkrát dňa 17. 02. 2016 - zastavenie konania) a mohli by mať vplyv na povolenie vkladu.

11. Skúmaním všetkých skutočností uvedených v 27. bode tohto rozsudku správny orgán prvého stupňa dospel k správne právny záver o nemožnosti povoliť vklad vlastníckeho práva k pozemku parc. č. 3040 v katastrálnom území F. na základe kúpnej zmluvy zo dňa 18.06.2015, nakoľko takýto pozemok nie je evidovaný v katastrálnom operáte, pretože na základe geometrického plánu č. 80/2016 overeného pod č. 76/2017 a identifikácie parciel zo dňa 12.03.2019 sa stal súčasťou parc. č. 3016/1 a parc. č. 3040, ktorej vlastníkom je spoločnosť Gestamp Nitra, s. r. o., a to na základe kúpnej zmluvy zo dňa 05.06.2018, čo vyplýva z LV č. XXXX zo dňa 11.03.2019. Všetky tieto zistenia a z nich vyplývajúce skutočnosti správny orgán prvého stupňa uviedol v odôvodnení svojho rozhodnutia zo dňa 05.04.2019 a vyvodil z nich správny právny záver o potrebe zamietnutia návrhu zo dňa 24.06.2015 na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností k parc. č. 3040 na základe kúpnej zmluvy zo dňa 18.06.2015. Správne postupoval i žalovaný ako odvolací správny orgán, keď žalobou napadnutým rozhodnutím zo dňa 28.01.2020 zamietol odvolanie žalobcu zo dňa 02.05.2019 a potvrdil rozhodnutie zo dňa 05.04.2019.

12. Správny súd nevzhliadol nijaký zákonný dôvod, pre ktorý by mal byť povolený vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností na základe návrhu zo dňa 24.06.2015 a kúpnej zmluvy zo dňa 18.06.2015. Nepochybili preto správne orgány v predmetnej veci, keď zhodne vo svojich rozhodnutiach konštatovali, že vklad práva na základe kúpnej zmluvy zo dňa 18. 06. 2015 nemožno povoliť, pričom tento záver i dostatočne odôvodnili, a to s poukazom na konkrétne skutočnosti, ktoré nastali a boli zistené v priebehu administratívneho konania vedeného pod sp. zn. V 5241/2015 a nepochybne museli ovplyvniť ich rozhodovanie. Správny súd má tiež za to, že správny orgán prvého stupňa pri svojom rozhodovaní o návrhu na vklad vlastníckeho práva správne skúmal, či predávajúci mohol dňa 18.06.2015 nakladať s nehnuteľnosťou, či jeho zmluvná voľnosť alebo právo nakladať s nehnuteľnosťou neboli už v uvedený deň obmedzené, či zmluva neodporuje zákonu, či zákon neobchádza, či sa neprieči dobrým mravom a taktiež prihladal i na skutkové a právne skutočnosti, ktoré popísal v odôvodnení svojho rozhodnutia. Nemohlo byť úlohou súdu v tomto súdnom konaní na základe žaloby podanej žalobcom riešiť otázku zákonnosti pôvodného, protestom napadnutého rozhodnutia, resp. otázku platnosti alebo neplatnosti predmetnej kúpnej zmluvy ani z hľadiska námietok žalobcu v podanej žalobe. V predmetnej veci súd nemohol skúmať ani iné (následné) rozhodnutia správnych orgánov, ktoré sa týkali pôvodnej nehnuteľnosti s parc. č. 3040 v katastrálnom území F. a ktoré boli vydané počas trvania katastrálneho konania vedeného na správnom orgáne prvého stupňa pod sp. zn. V 5241/2015, nakoľko to žalobca ani nežiadal a tieto skôr vydané rozhodnutia bolo možné samostatne preskúmať správnym súdom v inom konaní (napr. rozhodnutie o vyvlastnení zo dňa 18.08.2016 je predmetom súdneho prieskumu na základe žaloby v konaní vedenom na tunajšom súde pod sp. zn. 11S/259/2016, pričom žalobca nesprávne poukazoval na konanie vedené pod sp. zn. 11S/261/2016).

13. Zo spisu vedeného na tunajšom súde pod sp. zn. 11S/171/2016 ďalej súd zistil, že žalobca sa žalobou domáhal zrušenia rozhodnutia žalovaného č. Vo 38/2016-4/To: OU-NR-OOP5-2016/018389-4 k: V 5241/2015 zo dňa 17.05.2016, ktorým žalovaný zamietol odvolanie žalobcu a potvrdil rozhodnutie správneho orgánu prvého stupňa č. V 5241/2015-18 zo dňa 17.02.2016 o zastavení konania. Tunajší súd rozsudkom č. k. 11S/171/2016-85 zo dňa 14.02.2018 zrušil rozhodnutie žalovaného zo dňa 17.05.2016 ako i rozhodnutie správneho orgánu prvého stupňa zo dňa 17.02.2016 a vec vrátil Okresnému úradu Nitra, katastrálnemu odboru na ďalšie konanie. Proti tomuto rozsudku podal žalovaný kasačnú sťažnosť, o ktorej rozhodol Najvyšší súd SR rozsudkom v konaní pod sp. zn. 4Sžrk/19/2018 zo dňa 15.01.2019 tak, že kasačnú sťažnosť žalovaného zamietol. Rozsudok nadobudol právoplatnosť dňa 15.02.2019. Z vyššie uvedeného vyplýva, že potom, ako krajský súd zrušil rozhodnutie odvolacieho orgánu zo dňa 17.05.2016 ako i rozhodnutie správneho orgánu prvého stupňa zo dňa 17.02.2016 o zastavení konania, bolo povinnosťou správneho orgánu prvého stupňa opätovne rozhodnúť o návrhu zo dňa 24.06.2015 na vklad vlastníckeho práva na základe kúpnej zmluvy zo dňa 18.06.2015, pričom sa tak stalo práve rozhodnutím správneho orgánu prvého stupňa zo dňa 05.04.2019, proti ktorému podal žalobca odvolanie, o ktorom žalovaný rozhodol žalobou napadnutým rozhodnutím zo dňa 28.01.2020 tak, že odvolanie žalobcu zamietol a rozhodnutie zo dňa 05.04.2019 potvrdil.

14. Je pravdou, že na tunajšom súde prebieha spojené konanie vedené pod sp. zn. 11S/259/2016 (v ktorom sa žalobcovia správnu žalobou zo dňa 21.11.2016 domáhajú zrušenia rozhodnutia žalovaného, t. j. Ministerstva dopravy a výstavby SR č. 24929/2016/B624-SV/64203/To zo dňa 10.10.2016 - rozhodnutie vydané vo vyvlastňovacom konaní), ktoré k dnešnému dňu nie je ukončené. Žalobu v uvedenej veci ako i vyššie označené rozhodnutie zo dňa 10.10.2016 mal tunajší súd pri rozhodovaní v predmetnej veci k dispozícii a je toho názoru, že konanie vedené pod sp. zn. 11S/259/2016 nemá a ani nemôže mať vplyv na rozhodovanie o tejto žalobe, ktorou sa žalobca domáha preskúmania a zrušenia rozhodnutia žalovaného zo dňa 28.01.2020, ktorým bolo právoplatne ukončené konanie o návrhu na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností k parc. č. 3040 v katastrálnom území F. na základe kúpnej zmluvy zo dňa 18.06.2015, nakoľko žalovaný ako odvolací správny orgán svojím rozhodnutím zamietol odvolanie žalobcu proti rozhodnutiu správneho orgánu prvého stupňa. Ani po prípadnom zrušení rozhodnutia vydaného vo vyvlastňovacom konaní by žalobca nemohol byť zapísaný ako vlastník uvedenej nehnuteľnosti, vzhľadom na to, že táto nehnuteľnosť nebola len vyvlastnená, ale i vzhľadom na vyššie uvedené skutočnosti (opakované zmeny v osobe vlastníka a rozdelenie parcely) vyplývajúce z administratívneho spisu, ktoré existovali v čase rozhodovania správnych orgánov a ktoré teda nebolo možné opomenúť.

15. Spoločnosť MH Invest, s.r.o., ako aj spoločnosť Gestamp Nitra s.r.o. nadobudli pozemok parc. č. 3040 na základe kúpnej zmluvy v čase, keď nebolo právoplatne ukončené katastrálne konanie vedené pod sp. zn. V 5241/2015. Napriek tomu správny orgán prvého stupňa otázku dobrej viery nadobúdateľov pozemku neposudzoval a ani tak nemohol urobiť, nakoľko posudzovanie dobrej viery nadobúdateľov pozemku nie je predmetom katastrálneho konania. Posudzovanie otázky, či práva v správnom konaní boli nadobudnuté v dobrej viere, prichádza do úvahy až v súdnom prieskume, a to až v momente, keď je konštatovaná nezákonnosť preskúmaného rozhodnutia. Až v takom prípade je v súlade s účelom právnej úpravy na rade zváženie, či dobromyseľnosť nadobudnutých práv bude "liberačným dôvodom" a správny súd aj napriek nezákonnosti rozhodnutia správneho orgánu toto ponechá v platnosti a nerozhodne o jeho zrušení. O takýto prípad sa ale v predmetnej veci nejedná. Správny súd dospel k záveru o súlade napadnutého rozhodnutia so zákonom a nebol dôvod, aby posudzoval zákonnosť iných rozhodnutí správneho orgánu, ktoré boli vydané v iných samostatných konaniach, ktoré sa uskutočnili počas trvania katastrálneho konania o návrhu na vklad vlastníckeho práva zo dňa 24.06.2015 na základe kúpnej zmluvy zo dňa 18.06.2015, ako tomu bolo v tomto prípade, potom už logicky nie je dôvod skúmať, či podanou žalobou neboli práva nadobudnuté v dobrej viere neprimerane dotknuté.

16. Za nedôvodnú považoval správny súd i námietku týkajúcu sa nezákonnosti rozhodnutia z dôvodu nesprávneho právneho posúdenia, resp. nevenovania pozornosti otázke predkupného práva. S touto námietkou sa súd vysporiadal v predchádzajúcich častiach tohto bodu odôvodnenia. Nemožno súhlasiť ani s konštatovaním žalobcu o chránení záujmu štátu v neprimeranom rozsahu a v rozpore s právnymi predpismi (námietka nezákonnosti rozhodnutia). Postup správneho orgánu, ktorý má oporu v predpisoch procesného a hmotného práva nemožno označiť za nezákonný, chrániaci prednostne záujmy štátu. Navyiac žalobca v podanej žalobe neuviedol také skutočnosti, na základe ktorých by bolo možné jeho námietku o porušení zásady rovnosti v preskúmanom správnom konaní a rozhodnutí považovať za odôvodnenú. K potrebe postupovať vo vzťahu k účastníkovi konania predvídateľným spôsobom, správny súd poukazuje na množstvo predchádzajúcich rozhodnutí správnych orgánov, ktoré sú mu známe z jeho rozhodovacej činnosti a ktoré sa týkali priamo žalobcu a predkupného práva štátu, pričom správne

orgány postupovali i v tejto veci vo vzťahu k žalobcovi obdobným spôsobom a v intenciách svojich predchádzajúcich rozhodnutí.

## II. Kasačné sťažnosti, vyjadrenia

### a) kasačná sťažnosť žalobcu

17. Proti rozsudku krajského súdu podal žalobca v procesnom postavení sťažovateľa (ďalej len „sťažovateľ“) v zákonnej lehote kasačnú sťažnosť z dôvodu podľa § 440 ods. 1 písm. f) a g) SSP.

18. Nie je podľa sťažovateľa možné prijať záver, že by sa s predkupným právom štátu spájala dodatočná nemožnosť plnenia. Pojmové znaky nemožnosti plnenia a následky nemožnosti plnenia sú upravené v ustanovení § 575 Občianskeho zákonníka. Podľa ods. 2 § 575 Občianskeho zákonníka plnenie nie je nemožné, najmä ak ho možno uskutočniť aj za sťažených podmienok, s väčšími nákladmi alebo až po dojednanom čase. Z ustanovenia § 3 ods. 7 Zákona o niektorých opatreniach vyplýva, že predkupné právo zaniká pokiaľ nedôjde k splneniu zákonných podmienok - do dvoch rokov sa nevykoná alebo nezačne vyvlastňovacie konanie. Z dikcie tohto ustanovenia vyplýva, že záväzok plniť podľa kúpnej zmluvy by bolo možné splniť aj po dohodnutej dobe. Pokiaľ súd poukázal na rozhodnutie Najvyššieho súdu sp. zn. 2Sžrk/8/2018 zo dňa 28.5.2020, tak toto rozhodnutie bolo vydané v konaní o posudzovaní zákonnosti protestu a nie v konaní o posudzovaní zákonnosti rozhodnutia o povolení vkladu. Ešte podstatnejšie však je, že obsahuje arbitrárne závery nevyplývajúce z hmotnoprávných prepisov. Najvyšší súd pristúpil k takému výkladu právnych noriem, ktorý je v rozpore s princípom zákonnosti, právnej istoty i legitímnych očakávaní účastníka správneho konania.

19. Dodatočná (právna) nemožnosť nastáva v prípade splnenia zákonom stanovených podmienok, teda na základe právneho predpisu, ktorý subjektu zakazuje také správanie, na ktoré by bol v zmysle právneho úkonu povinný. Nemôže sa jednať o také správanie (resp. konanie), ktoré možno odvrátiť inými spôsobilými prostriedkami. Dôležitou skutočnosťou je, že predkupné právo štátu zostáva zachované aj voči nadobúdateľovi. V posudzovanom prípade teda nemohlo dôjsť ani k dodatočnej nemožnosti plnenia dohodnutého v zmluve následkom predkupného práva. Podľa komentára k Občianskemu zákonníku, pokiaľ nespočíva okolnosť vylučujúca plnenie vo faktickom stave, ale v stave právnom, nejde v súlade s prevládajúcou doktrínou o nemožné, ale o nedovolené plnenie, na ktoré sa vzťahuje § 39 OZ. To môže nastať v prípade dodatočnej zmeny alebo doplnenia právnej úpravy, ktorá bude mať za následok protiprávnosť a z toho rezultujúcu zakázanosť pôvodného predmetu záväzku. Z právnej úpravy - ustanovenia § 603 OZ vyplýva, že predkupné právo zostáva zachované voči nadobúdateľovi. Ak z kogentnej právnej úpravy vyplýva že predkupné právo zostane zachované voči nadobúdateľovi, nemôže sa jednať o takúto zakázanosť pôvodného predmetu záväzku. Je potrebné zdôrazniť, že sa jedná predovšetkým o predmet záväzku, pričom nie je podstatný subjekt záväzku. Účelom predkupného práva je nadobudnutie predmetu záväzku, pričom je bez významu či tento predmet nadobudne od pôvodného predávajúceho alebo nadobúdateľa, nakoľko zákon pripúšťa obe tieto možnosti. Podstatnou skutočnosťou je, že predkupné právo v čase podpisu zmluvy medzi sporovými stranami dňa 8.7.2015 ešte nebolo zapísané v katastri nehnuteľností.

20. Správny súd sa len formálnym spôsobom vysporiadal s argumentáciou žalobcu ohľadne porušenia zásady rovnosti v právnych vzťahoch, keď (vecnému) predkupnému právu štátu bol v rozpore s platnými právnymi predpismi priznaný iný obsah i následky než vecnému predkupnému právu patriacemu ktorémukoľvek inému subjektu dokonca s relevanciou vo vzťahu k ustanoveniu § 31 ods. 1 Katastrálneho zákona. Takýmto spôsobom sa stalo predkupné právo de facto vyvlastnením, avšak bez reálnej možnosti dotknutého subjektu domôcť sa ochrany a finančnej náhrady za pozemky. Žalobca nevlastní pozemky a nemá za ne ani finančnú kompenzáciu. Predmetné pozemky boli v dôsledku rozhodnutia správneho orgánu zapísané opätovne v prospech pôvodného predávajúceho, ktorý ich previedol na základe kúpnej zmluvy 61 spoločnosti MH Invest s.r.o., IČO: 36 724 530, so sídlom: Trnavská cesta 100, 821 01 Bratislava a tá následne pozemky previedla na spoločnosť MH Invest s.r.o. II., so sídlom Trnavská cesta 100, 821 01 Bratislava kúpnu zmluvou č. 20160027. Následne podala spoločnosť MH Invest II. návrh na vyvlastnenie v prospech spoločnosti MH Invest s.r.o. ktorá už predtým predmetné pozemky vlastnila (!) a správny orgán tomuto návrhu vyhovel (!), pričom finančné prostriedky za vyvlastnenie boli vložené do úschovy súdu. Žalobca poukazuje aj na tú skutočnosť, že u tohto istého senátu Krajského súdu čaká od roku 2016 na rozhodnutie správna žaloba o nezákonnosti vyvlastnenia pod sp. zn. 11S/259/2016.

21. Zrušenie rozhodnutia správnym súdom má účinky ex tunc, (aj vzhľadom na zápis poznámky o prebiehajúcom konaní 11S/171/2016, kde došlo k prieskumu rozhodnutia o zastavení toho istého vkladového konania, ktoré vylučuje dobromyseľnosť ďalších nadobúdateľov). Pôvodné

rozhodnutie o zastavení vkladového konania bolo zrušené pre nezákonnosť a to znamená že všetky následné rozhodnutia stratili svoje opodstatnenie. Iný záver by znamenal len formálne zopakovanie administratívneho konania v rozpore s právom na spravodlivý proces. Pre nezákonnosť rozhodnutia o zastavení vkladového konania došlo k jeho zrušeniu a táto skutočnosť musí byť zohľadnená aj čo sa týka nadväzujúcich rozhodnutí. Len taký postup je súladný s právom na spravodlivý proces. Takýto záver nie je v rozpore s úpravou obsiahnutou v ustanovení § 135 ods. 1 SSP (na rozhodnutie správneho súdu je rozhodujúci stav v čase právoplatnosti rozhodnutia orgánu verejnej správy alebo v čase vydania opatrenia orgánu verejnej správy) alebo s ustanovením § 31 ods. 1 Katastrálneho zákona, nakoľko dôvod nezákonnosti bol daný už v dobe vydania nadväzných rozhodnutí, avšak táto nezákonnosť dovtedy nebola autoritatívne zistená. Obnovila sa tak vecnoprávna dispozícia pôvodného predávajúceho, ktorý je viazaný svojím obligačným prejavom. Správny orgán sa nemôže zbaviť povinnosti posudzovať nadobudnutie práv v nadväznosti na zrušené rozhodnutie, pričom je povinný chrániť len práva nadobudnuté v dobrej viere (mutatis mutandis Rozsudok Najvyššieho správneho súdu zo dňa 30.10.2018, č. j. 5 As 122/2016-36). V posudzovanom prípade bola na liste vlastníctva zapísaná poznámka o správnom konaní, z čoho je zrejmé, že k nadobudnutiu pozemku v dobrej viere nemohlo dôjsť ani u jedného z nadobúdateľov. Správny orgán tak nemôže zamietnuť žalobu o preskúmanie zákonnosti z dôvodu zmeny vlastníctva či z dôvodu zmeny pozemku (napr. zmena parc. čísla, zlúčenie pozemku, technický zánik parcely atď.)

22. Tiež sťažovateľ dodal, že platnosť právneho úkonu, ktorým sa nakladalo s nehnuteľnosťou je potrebné posudzovať podľa právnej úpravy účinnej v čase jeho vzniku. K inému záveru nemožno dospieť ani na základe ustanovenia § 31 ods. 1 Katastrálneho zákona, podľa ktorého pri rozhodovaní o vklade prihliada okresný úrad aj na skutkové a právne skutočnosti, ktoré by mohli mať vplyv na povolenie vkladu. Aj výklad tohto ustanovenia musí byť konformný s Ústavou SR. Podľa nálezu Ústavného súdu SR sp. zn. PL. ÚS 16/95 z 24. mája 1995 (zverejneného v Zbierke nálezov a uznesení Ústavného súdu Slovenskej republiky 1995, s. 49): „K definujúcim znakom právneho štátu patrí aj zákaz retroaktivity právnych noriem, ktorý je významnou demokratickou zárukou ochrany práv občanov a právnej istoty.“ Ustanovenie § 31 ods. 1 Katastrálneho zákona nemožno interpretovať tak, správny orgán by bol povinný posudzovať platnosť právneho úkonu podľa práva platného v čase rozhodovania o návrhu na vklad. Ak teda predkupné právo štátu nespôsobuje absolútnu neplatnosť právneho úkonu ani dodatočnú nemožnosť plnenia, nie je dôvod, aby potom, ako štát preverí jeho existenciu a rozhodol o zamietnutí návrhu na vklad. Rovnako nemožno návrh na vklad zamietnuť ani z dôvodu zmien v katastri ktoré nastali počas doby keď sa rozhodovalo o zákonnosti postupu správneho orgánu. Napadnuté rozhodnutie je z vyššie uvedených dôvodov nezákonné.

#### b) vyjadrenie žalovaného

23. Podľa žalovaného sa správny súd vysporiadal so všetkými zásadnými námietkami žalobcu uvádzanými v jeho správnej žalobe. Sťažovateľ venoval značnú časť svojej kasačnej sťažnosti problematike posúdenia následkov spojených s predkupným právom štátu a povinnosti správneho orgánu zaoberať sa predkupným právom štátu. V skutkových a právnych okolnostiach predmetnej právnej veci sú však skutočnosti súvisiace s predkupným právom štátu bez právneho významu. Návrh na vklad zaevidovaný Okresným úradom Nitra, katastrálnym odborom pod č. V 5241/2015 bol totiž zamietnutý z dôvodu, že v čase rozhodovania o návrhu na vklad prevodca už nebol vlastníkom predmetu prevodu. Žalovaný preto nepovažoval za potrebné bližšie sa vyjadrovať k argumentácii žalobcu ohľadom posúdenia následkov spojených s predkupným právom štátu a k povinnosti správneho orgánu zaoberať sa predkupným právom štátu.

#### III. Konanie na kasačnom súde

24. Najvyšší správny súd Slovenskej republiky konajúci ako kasačný súd (§ 438 ods. 2 SSP) preskúmal napadnutý rozsudok ako aj konanie, ktorému predchádzalo v medziach dôvodov podanej kasačnej sťažnosti podľa § 440 SSP, kasačnú sťažnosť prejednal bez nariadenia pojednávania (§ 455 SSP), keď deň vyhlásenia rozhodnutia bol zverejnený minimálne 5 dní vopred na úradnej tabuli a na internetovej stránke Najvyššieho správneho súdu Slovenskej republiky [www.nssud.sk](http://www.nssud.sk) podľa § 137 ods. 4 SSP v spojení s § 452 ods. 1 SSP.

#### IV. Právne posúdenie kasačného súdu

25. Podľa § 31 ods. 1 katastrálneho zákona, okresný úrad preskúma zmluvu z hľadiska, či obsahuje podstatné náležitosti zmluvy, či je úkon urobený v predpísanej forme, či je prevodca oprávnený nakladať s nehnuteľnosťou, či sú prejavy vôle dostatočne určité a zrozumiteľné, či zmluvná voľnosť alebo právo nakladať s nehnuteľnosťou nie sú obmedzené, či zmluva neodporuje zákonu, či zákon neobchádza a či sa neprieči dobrým mravom. Pri rozhodovaní o vklade prihliada okresný úrad aj na skutkové a právne skutočnosti, 10b) ktoré by mohli mať vplyv na povolenie vkladu.

26. Podľa § 31 ods. 3 katastrálneho zákona., ak sú podmienky na vklad splnené, okresný úrad vklad povolí; inak návrh zamietne.

27. Podľa § 3 ods. 5 zákona č. 175/1999 Z. z., na pozemok a stavby na ňom, na ktorom sa má realizovať významná investícia podľa § 1 ods. 3, vzniká zo zákona predkupné právo štátu dňom schválenia návrhu na vydanie osvedčenia o významnej investícii vládou. Predkupné právo štátu sa zapíše do katastra nehnuteľností na návrh príslušného ministerstva. Predkupné právo štátu nie je iným právom k pozemkom a stavbám. 1d)

28. Podľa § 3 ods. 6 zákona č. 175/1999 Z. z., ak sa schválenie návrhu na vydanie osvedčenia o významnej investícii vládou týka len časti pozemku, predkupné právo štátu podľa odseku 5 sa do katastra nehnuteľností zapíše na návrh príslušného ministerstva spolu s geometrickým plánom.

29. Podľa § 3 ods. 7 zákona č. 175/1999 Z. z., predkupné právo štátu podľa odseku 5 zanikne, ak sa do dvoch rokov odo dňa schválenia návrhu na vydanie osvedčenia o významnej investícii vládou nevykoná alebo ak sa nezačne vyvlastňovacie konanie.

30. Vzhľadom na zistený a preukázaný skutkový stav najvyšší správny súd uvádza, že jednou z povinností prináležiacich prvostupňovému správnomu orgánu skúmajúc splnenie podmienok na povolenie vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností bola i povinnosť preskúmať, či je prevodca oprávnený nakladať s prevádzaným pozemkom a jednak preskúmať, či prevádzaná nehnuteľnosť je evidovaná v súbore popisných a geodetických informácií. Prevodca v čase jeho rozhodovania o návrhu na vklad nebol oprávnený nakladať s predmetom prevodu, vlastníkom pozemkov evidovaných ako parcela registra „C“ KN č. 3016/1, ostatné plochy o výmere 51.270 m<sup>2</sup> a parcela registra „C“ KN č. 3040, ostatné plochy o výmere 106.354 m<sup>2</sup>, katastrálne územie F. je spoločnosť Gestamp Nitra, s.r.o. Z rozhodnutia Okresného úradu Nitra č. V 5088/16 zo dňa 15.06.2016 pritom vyplýva, že bolo rozhodnuté o povolení vkladu vlastníckeho práva v prospech spoločnosti MH Invest, s.r.o., na základe zmluvy č. 30203/4682/2015/Lužianky/007/3461 zo dňa 02.03.2016 medzi predávajúcim A. C. a kupujúcim MH Invest, s.r.o. Právne účinky vkladu nastali dňa 15.06.2016. Z ďalšieho rozhodnutia Okresného úradu Nitra č. V 6219/16 zo dňa 24. 06. 2016 vyplývalo, že bol povolený vklad vlastníckeho práva v prospech spoločnosti MH Invest II, s.r.o., na základe kúpnej zmluvy č. 20160027 zo dňa 21.06.2016 medzi predávajúcim MH Invest, s.r.o. a MH Invest II, s.r.o. Súčasťou spisu je aj rozhodnutie o vyvlastnení č. OU-NR-OVBP2-2016/032185-53 zo dňa 18.08.2016 a tiež rozhodnutie Okresného úradu Nitra č. V 5116/2018 zo dňa 20.06.2018 o povolení vkladu vlastníckeho práva v prospech spoločnosti Gestamp Nitra s.r.o. na základe kúpnej zmluvy zo dňa 05.06.2018 uzatvorenej medzi predávajúcim MH Invest, s.r.o. a kupujúcim Gestamp Nitra, s.r.o. Súčasťou spisu je aj geometrický plán č. 80/2016 na zlúčenie a oddelenie parciel, medzi ktorými je uvedená i parc. č. 3040 v katastrálnom území F. a z identifikácie stavu parciel registra C č. 3040 vyplýva, že táto parcela bola zlúčená do parciel reg. CKN č. 3016/1 ostatné plochy vo výmere 51.270 m<sup>2</sup> (LV č. XXXX) a č. 3040 ostatné plochy o výmere 106.354 m<sup>2</sup> (LV č. 3988). Geometrický plán bol vyhotovený dňa 11.01.2017 a úradne overený dňa 27.01.2017. Z LV č. XXXX zo dňa 11.03.2019 vyplývalo, že parcely registra CKN č. 3016/1 a 3040 sú vo vlastníctve spoločnosti Gestamp Nitra, s.r.o.

31. Keďže obdobná vec rovnakých účastníkov konania, v rámci posúdenia prakticky rovnakej právnej otázky, bola predmetom konania a rozhodovania kasačného súdu v právnej veci vedenej pod sp. zn. 4Svk/28/2022, kasačný súd v súlade s § 464 ods. 1 SSP na toto rozhodnutie poukazuje, v celom rozsahu sa s ním stotožňuje a na vybrané časti rozhodnutí odkazuje:

32. „Sťažovateľ namietal nedostatočné odôvodnenie napadnutého rozsudku, ktoré badá v absencii právnych úvah, prečo krajský súd aplikoval citované zákonné ustanovenia a prečo ich interpretoval tam uvedeným spôsobom. S týmito závermi sťažovateľa sa však kasačný súd nestotožňuje a má - naopak - za to, že krajský súd rozsudok náležite odôvodnil, a to s ohľadom na povahu preskúmaného rozhodnutia, pričom reagoval na podstatné žalobné námietky. Pokiaľ sťažovateľ namietal, že krajský súd okrem procesnoprávných ustanovení aplikoval len jedno hmotnoprávne ustanovenie, a to § 3 zákona č. 175/1999 Z. z., uvedené považuje kasačný súd za dostatočné, nakoľko sa jednalo o kľúčové ustanovenie, na ktoré sám sťažovateľ poukazoval v správnej žalobe. Rovnako krajský súd správne poukázal na to, že nemohlo byť jeho úlohou v tomto súdnom konaní riešiť otázku zákonnosti pôvodného, protestom napadnutého rozhodnutia, ktoré bolo predmetom samostatného súdneho prieskumu v

rozsudku Krajského súdu v Nitre sp. zn. 11S/15/2016, o ktorom rozhodol najvyšší súd v konaní pod sp. zn. 10Sžrk/11/2018 zo dňa 24.10.2018 tak, že kasačnú sťažnosť sťažovateľa zamietol.“

33. Súčasťou obsahu základného práva na spravodlivé konanie podľa čl. 46 ods. 1 Ústavy Slovenskej republiky je teda aj právo účastníka konania na také odôvodnenie súdneho rozhodnutia, ktoré jasne a zrozumiteľne dáva odpovede na všetky právne a skutkovo relevantné otázky súvisiace s predmetom súdnej ochrany, t. j. s uplatnením nárokov a obranou proti takému uplatneniu. Všeobecný súd nemusí dať odpoveď na všetky otázky nastolené účastníkom konania, ale len na tie, ktoré majú pre vec podstatný význam, prípadne dostatočne objasňujú skutkový a právny základ rozhodnutia bez toho, aby zachádzali do všetkých detailov sporu uvádzaných účastníkmi konania. Rozhodnutie súdu musí však obsahovať odôvodnenie, ktoré jasne a zrozumiteľne dáva odpovede na všetky právne a skutkovo relevantné otázky súvisiace s predmetom súdnej ochrany, t. j. s uplatnením nárokov a obranou proti takému uplatneniu. Krajský súd uvedené požiadavky naplnil, napadnutý rozsudok nie je nepreskúmateľný.

34. „Sťažovateľ vyčítal krajskému súdu, že nesprávne posúdil dôležité skutočnosti vo vzťahu k ich časovej súvislosti, keď uzavretie kúpnej zmluvy predchádzalo zápisu predkupného práva do katastra nehnuteľností. Rozporoval tiež závery o povinnosti správneho orgánu zaoberať sa predkupným právom štátu. Nastolenú otázku pritom vyriešil najvyšší súd v rozsudku sp. zn. 6Sžrk/3/2018 zo dňa 18.05.2018 publikovanom v Zbierke stanovísk Najvyššieho súdu a súdov Slovenskej republiky č. 6/2018 pod č. 54/2018, ktorý musí byť sťažovateľovi známy z dôvodu, že naň opakovane poukazoval krajský súd, ako aj žalovaný. Najvyšší súd ustálil nasledovné: „Vzhľadom na právnu podstatu predkupného práva vo všeobecnosti a účel sledovaný zákonom č. 175/1999 Z. z., ktorým je zjednodušenie usporiadania vlastníckych vzťahov potrebných na prípravu stavieb, ktoré sú významnou investíciou z hľadiska celého hospodárstva Slovenskej republiky (viď § 1 ods. 1 zákona č. 175/1999 Z. z., dôvodová správa k zákonu č. 175/1999 Z. z., dôvodová správa k zákonu č. 154/2015 Z. z.), dospel kasačný súd k záveru, že zmluvná voľnosť vlastníka pozemku, ku ktorému sa viaže predkupné právo štátu podľa § 3 ods. 5 zákona č. 175/1999 Z. z., je obmedzená priamo zo zákona, a teda vlastníci dotknutých pozemkov sú povinní v prípade ich zamýšľaného predaja prednostne ponúknuť tieto pozemky na kúpu štátu. Iba takýto výklad § 3 ods. 5 zákona č. 175/1999 Z. z. môže byť v súlade s účelom a cieľmi zákona č. 175/1999 Z. z. Neprihliadnutie okresného úradu v konaní o povolenie vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností na existenciu predkupného práva štátu podľa § 3 ods. 5 zákona č. 175/1999 Z. z., obmedzujúceho zmluvnú voľnosť povinného z tohto predkupného práva pri zamýšľanom prevode dotknutej nehnuteľnosti, ako na skutočnosť, ktorá má vplyv na povolenie vkladu, je podľa kasačného súdu v rozpore s účelom a cieľmi zákona č. 175/1999 Z. z. a porušením § 31 ods. 1 katastrálneho zákona. Uvedené platí aj vtedy, ak predkupné právo štátu vzniklo až po uzavretí kúpnej zmluvy, ktorá je predmetom konania o povolení vkladu, keď okresný úrad je povinný skúmať, či po uzavretí zmluvy do rozhodnutia o povolení vkladu nenastali skutkové alebo právne zmeny, ktoré by bránili vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností.“

35. „Zákon č. 175/1999 Z. z. upravuje zjednodušenie usporiadania vlastníckych vzťahov potrebných na prípravu stavieb, ktoré sú významnou investíciou a postup orgánov štátnej správy pri vydávaní osvedčenia o významnej investícii. Zákonné predkupné právo štátu podľa ustanovenia § 3 ods. 5 zákona č. 175/1999 Z. z. je s ohľadom na teologický výklad tohto zákona konštantnou judikatúrou vykladaný tým spôsobom, že bráni prevodu vlastníckeho práva aj v už začatých konaniach. Z uvedeného dôvodu neobstojí sťažovateľova interpretácia, že toto predkupné právo má principiálne rovnaké účinky ako predkupné právo podľa § 603 ods. 2 a 3 Občianskeho zákonníka. Ustálená súdna prax pri výklade tohto inštitútu opakovane reagovala aj na sťažovateľovu námietku ohľadom porušenia princípu rovnosti (napokon touto sa zaoberal aj najvyšší súd pri prieskume zákonnosti pôvodného, protestom napadnutého rozhodnutia, v konaní pod sp. zn. 10Sžrk/11/2018 zo dňa 24.10.2018, voči ktorému sťažovateľ podal aj ústavnú sťažnosť, ktorú Ústavný súd Slovenskej republiky uznesením sp. zn. III. ÚS 93/2020 odmietol ako neopodstatnenú) a na túto argumentáciu odkázal v napadnutom rozsudku aj krajský súd. Rozlišovanie medzi účinkami zákonného predkupného práva štátu podľa ustanovenia § 3 ods. 5 zákona č. 175/1999 Z. z. a predkupného práva podľa § 603 ods. 2 a 3 Občianskeho zákonníka má svoj legálny základ a legitímny cieľ. Tiež sa nemožno stotožniť so sťažovateľovou argumentáciou, že zákonné predkupné právo v zmysle § 3 ods. 5 zákona č. 175/1999 Z. z. de facto má účinky vyvlastnenia, keď toto právo obmedzuje len jedno z oprávnení, ktoré je súčasťou vlastníckeho práva, a to právo absolútne disponovať s vecou. K samotnému vyvlastňovaniu tak dochádza až následne prostredníctvom samostatného administratívneho postupu na základe zákona.“

36. „Kasačný súd tiež upriamuje osobitne pozornosť na rozsudok najvyššieho súdu sp. zn. 1Sžrk/9/2020 v obdobnej právnej veci, napadnutý sťažnosťou na Ústavnom súde Slovenskej republiky, ktorý ju uznesením sp. zn. I. ÚS 401/2021 odmietol ako neopodstatnenú. Rovnako tak na rozsudok Najvyššieho

správneho súdu sp. zn. 8Sžrk/4/2020 v obdobnej právnej veci napadnutý sťažnosťou na Ústavnom súde Slovenskej republiky, ktorý ju uznesením sp. zn. III. ÚS 613/2022 odmietol ako neopodstatnenú, konštatujúc, že nosné argumenty sťažovateľa (ktoré sú v zásade totožné s nosnými argumentami sťažovateľa uplatnenými v prejednávanej veci) sú nedôvodné. V tomto kontexte kasačný súd uvádza, že je povinnosťou všetkých orgánov štátnej moci svojou činnosťou naplňať legitímne očakávanú predstavu jednotlivca o právnom štáte, ktorého neoddeliteľnou súčasťou je aj právna istota a s princípom právnej istoty v rozhodovacej činnosti súdov korešponduje zásada rozhodovania súdov v obdobných veciach rovnakým spôsobom, pričom kasačné námietky sťažovateľa neboli spôsobilé zvrátiť tieto ustálené právne závery.“

37. „Rovnako najvyšší správny súd odkazuje na závery vyplývajúce z rozsudku najvyššieho súdu sp. zn. 10Sžrk/7/2018 zo dňa 21. novembra 2018 v ktorom najvyšší súd v obdobnej veci uviedol: „v danom prípade nenastala absolútna neplatnosť právneho úkonu - predmetnej zmluvy o prevode nehnuteľnosti, pretože podmienky platnosti sa skúmajú vždy ku dňu uzavretia zmluvy. V čase uzavretia zmluvy neexistovala právna úprava brániaca realizácii predmetu zmluvy. Táto situácia nastala dodatočne, po uzavretí zmluvy, ale v čase pred rozhodnutím o vklade. Správny orgán musí rešpektovať platný a účinný právny stav vyplývajúci i z právnych predpisov, ktoré nadobudnú účinnosť k času jeho rozhodovania, a ktoré nepravou retroaktivitou zasahujú do právneho vzťahu. Správny orgán musí rešpektovať právny stav vyplývajúci z verejnoprávnych predpisov. Kasačný súd vedenú situáciu hodnotí ako dodatočnú právnu nemožnosť plnenia, ktorá objektívne nastala pred rozhodnutím o vklade. Zákonné predkupné právo na základe § 3 ods. 5 zákona č. 175/1999 Z. z. spôsobuje s účinkom nepravnej retroaktivity dodatočnú právnu nemožnosť plnenia zmluvy o prevode nehnuteľnosti, na ktorú skutočnosť správny orgán rozhodujúci o návrhu na vklad je podľa § 31 ods. 1 zákona č. 162/1995 Z. z. povinný prihliadať (obdobne rozhodnutia kasačného súdu sp. zn. 3Sžrk/5/2017 z 30.05.2018, sp. zn.10Sžrk/8/2017 z 19.06.2018, sp. zn. 10Sžrk/6/2018 z 24.10.2018).“ Za tohto stavu potom aj odkaz sťažovateľa na rozsudky najvyššieho súdu sp. zn. 1 M Obdo V 16/2006 a Najvyššieho súdu Českej republiky sp. zn. 22Cdo/2222/2011, vymedzujúce tzv. dodatočnú stratu platnosti zmluvy, je neopodstatnený.“

38. „Účelom konania o návrhu na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností je kontrola dodržania zákonných podmienok pri nakladaní s nehnuteľnosťami. Zjednodušene možno povedať, že okresný úrad má vo vkladovom konaní skúmať platnosť zmluvy, zmluvnú voľnosť a oprávnenie prevodcu nakladať s nehnuteľnosťou. Nakoľko je okresný úrad povinný zistiť presne a úplne skutkový stav veci, prihliada aj na iné skutkové a právne skutočnosti, ktoré môžu mať vplyv na povolenie vkladu. Okresný úrad posudzuje uvedené skutočnosti ku dňu vydania rozhodnutia o návrhu na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností. Z uvedeného vyplýva, že okresný úrad skúma, či po uzavretí zmluvy do rozhodnutia o povolení vkladu nenastali skutkové alebo právne zmeny, ktoré by bránili vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností.“

39. „V tomto smere je potrebné poukázať na ustálenú rozhodovaciu prax najvyššieho súdu, v zmysle ktorej konanie o povolenie vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností predstavuje rozhodovací procesný postup, pri ktorom okresný úrad ako správny orgán na základe predložených písomných podkladov podľa § 31 ods. 1, 2 katastrálneho zákona posudzuje skutočnosti, ktoré by mohli mať vplyv na povolenie vkladu. Výsledkom tohto procesného postupu je rozhodnutie o povolení vkladu alebo rozhodnutie o zamietnutí návrhu na vklad (§ 31 ods. 3 katastrálneho zákona). „Základnou zásadou správneho konania je zásada materiálnej pravdy, na základe ktorej rozhodnutie správnych orgánov musí vychádzať zo spoľahlivo zisteného skutkového stavu veci. Táto zásada je zakotvená nielen v § 3 ods. 5 Správneho poriadku, ale je premietnutá aj v jeho ďalších ustanoveniach (§ 32 ods. 1, § 46, § 47 ods. 3). Z obsahu predmetnej zásady vyplýva, že správny orgán je povinný vykonávať dokazovanie tak, aby boli náležité objasnené všetky rozhodujúce okolnosti dôležité pre posúdenie veci (úplnosť zistenia). Správny orgán musí zabezpečiť, aby skutkové zistenia, ktoré vyplývajú z vykonaného dokazovania, čo najviac zodpovedali skutočnosti (presnosť zistenia). Účelom konania o návrhu na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností je kontrola dodržania zákonných podmienok pri nakladaní s nehnuteľnosťami. Zjednodušene možno povedať, že okresný úrad má vo vkladovom konaní skúmať platnosť zmluvy, zmluvnú voľnosť a oprávnenie prevodcu nakladať s nehnuteľnosťou. Nakoľko je okresný úrad povinný zistiť presne a úplne skutkový stav veci, prihliada aj na iné skutkové a právne skutočnosti, ktoré môžu mať vplyv na povolenie vkladu“ (rozsudok najvyššieho správneho súdu sp. zn. 6Svk/12/2021 zo dňa 21. septembra 2022). Okresný úrad zároveň posudzuje uvedené skutočnosti ku dňu vydania rozhodnutia o návrhu na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností (pozri napríklad rozsudok najvyššieho súdu z 25. novembra 2009, sp. zn. 6Sžo/49/2009). Z uvedeného vyplýva, že okresný úrad skúma, či po uzavretí zmluvy do rozhodnutia o povolení vkladu nenastali skutkové alebo právne zmeny, ktoré by bránili vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností.“

40. „V nadväznosti na uvedené, najvyšší správny súd poukazuje na to, že v rámci katastrálneho konania (konkrétne v rámci vkladového konania) príslušný správny orgán (aktuálne okresný úrad, katastrálny odbor) posudzuje komplexne skutkové a právne skutočnosti, ktoré by mohli mať vplyv na povolenie vkladu, respektíve na rozhodovanie o návrhu na vklad. V tomto konaní takto skúma, či sú splnené procesné, ako aj hmotnoprávne podmienky na povolenie vkladu do katastra nehnuteľností, t. j. či sú splnené procesné, ako aj hmotnoprávne podmienky na vykonanie zápisu vzniku, zmeny alebo zániku vecného práva k nehnuteľnosti do katastra nehnuteľností, ktoré sa do katastra nehnuteľností zapisuje formou vkladu. Výsledkom tohto rozhodovacieho procesného postupu je rozhodnutie orgánu katastra o povolení vkladu, o zastavení konania alebo o zamietnutí vkladu. Predovšetkým v súlade s § 31 ods. 1 katastrálneho zákona preskúma zmluvu z hľadiska, či obsahuje podstatné náležitosti zmluvy, či je úkon urobený v predpísanej forme, či je prevodca oprávnený nakladať s nehnuteľnosťou, či sú prejavy vôle dostatočne určité a zrozumiteľné, či zmluvná voľnosť alebo právo nakladať s nehnuteľnosťou nie sú obmedzené, či zmluva neodporuje zákonu, či zákon neobchádza a či sa neprieči dobrým mravom. Pri rozhodovaní o vklade prihliada okresný úrad aj na skutkové a právne skutočnosti, ktoré by mohli mať vplyv na povolenie vkladu. Keďže zároveň správny orgán rozhoduje o návrhu na vklad podľa skutkového a právneho stavu ku dňu vydania rozhodnutia o tomto návrhu, potom tak samotná kúpna zmluva musí byť v súlade s katastrálnym operátom, tiež musí existovať oprávnenie fyzickej osoby alebo právnickej osoby nakladať s nehnuteľnosťou musia byť dané k okamihu rozhodovania orgánu katastra o konkrétnom návrhu na vklad.“

#### V. Záver

41. Na základe vyššie uvedeného, kasačný súd konštatuje, že námietky sťažovateľa uvedené v kasačnej sťažnosti vyhodnotil ako bezpredmetné, ktoré neboli spôsobilé spochybniť vecnú správnosť rozhodnutia. Z uvedeného dôvodu kasačnú sťažnosť podľa § 461 SSP, ako nedôvodnú, zamietol.

42. O náhrade trov kasačného konania kasačný súd rozhodol tak, že žalovanému ich náhrada zo zákona nevyplýva (§ 467 ods. 1 SSP v spojení s § 168 SSP). Ďalšiemu účastníkovi kasačný súd náhradu trov kasačného konania podľa § 467 ods. 1 SSP v spojení s § 169 SSP nepriznal, nakoľko mu v kasačnom konaní nebola uložená žiadna povinnosť.

43. Senát Najvyššieho správneho súdu Slovenskej republiky rozhodol pomerom hlasov 3:0.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku opravný prostriedok **n i e j e** prípustný.